PROPOSTA DI CONVENZIONE GENERALE E/O DI STRALCIO FUNZIONALE PER PROGETTI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ davanti a me _____Notaio iscritto nel ruolo notarile di _____tra la Sig.ra Dradi Gloria nata a Ravenna il 6 Ottobre 1954 nella sua qualità di Dirigente del Servizio Gestione Urbanistica ed ERP del Comune di Ravenna, e il Sig. Paolo Conforti di Ares Estate S.r.l.con sede legale in Ravenna, località Fornace Zarattini, via Braille 4 nato a _____ il _____ e residente a _____C.F./P.I. 02277740391 in qualità di proprietari/o nel presente atto in seguito denominato/i il "Soggetto Attuatore", si conviene e si stipula quanto segue, per l'attuazione del Progetto Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Operativo Comunale (POC) e del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente, interessante un'area sita in Villanova di Ravenna in prossimità di Via Cupa;

Premesso

- che la sotto elencata ditta/eAres Estate S.r.l. P.IVA e C.F. 02277740391, con sede legale in Ravenna, località Fornace Zarattini, via Braille 4, in qualità di proprietario dei terreni (i documenti attestanti la proprietà dell'area sono allegati all'interno della pratica urbanistica) siti in Villanova, distinti nel catasto di Ravenna, Sezione Ra, al foglio n.174, mappali 128, 358, 359, 361,364, 365, 368, 369, 370, 373, 374, 375, 377, 378, per una estensione complessiva catastale di mq. 40.785 circa, ha presentato un Progetto Urbanistico Attuativo (PUA.) di iniziativa privata, che d'ora in poi chiameremo anche Progetto Urbanistico o PUA, interessante detti terreni;
- che il Progetto Urbanistico in argomento interessa un'area destinata dal PSC a Città di nuovo impianto – capo 5°- Prevalentemente residenziale regolamentata dall'art.104 delle relative N.d.A. e dal POC a Città di nuovo impianto residenziale, regolamentata dall'art. 23 delle relative NTA;
- che per l'utilizzazione a scopo edilizio delle aree di cui trattasi, detto Progetto Urbanistico è stato predisposto a firma del progettista Arch. Pettinato Giuseppina residente a Ravenna, con studio in via Zangheri, 32, C.F. PTT GPP 60T45 H199N, p. IVA 02048920397 iscritto all'Albo degli Architetti di Ravenna al n° 175, secondo il disposto delle vigenti leggi urbanistiche nazionali e regionali, delle condizioni generali allegate al presente atto, del Piano Operativo Comunale (POC) e del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente;

- che la/e ditta/e proprietaria/e, in proprio o tramite i loro legali rappresentanti, dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi e gli impegni derivanti dalla presente convenzione;

- che il Progetto Urbanistico Attuativo (PUA) è stato depositato presso la Segreteria del Comune e pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Ravenna per sessanta giorni interi e consecutivi dal _____ al _____ ai sensi dell'art.35 della L.R. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni;

- che, entro la scadenza del termine di deposito, sono pervenute n._____ osservazioni/non sono pervenute osservazioni;

- che gli organi di decentramento del Comune hanno espresso il seguente parere _____ nella riunione del _____ o non hanno espresso parere nel termine di venti giorni dal ricevimento del PUA, pertanto decorso tale termine il C.C. procede ai successivi adempimenti;

- che sull'aspetto tecnico-urbanistico della soluzione presentata si è espressa favorevolmente la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del _____ n° _____;

- che il Consiglio Comunale, visto anche il parere della Commissione Consigliare Assetto del Territorio (CCAT) del _____ (ha contro dedotto le osservazioni ed opposizioni ed) (*) ha approvato ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i. il Progetto Urbanistico in oggetto con deliberazione n° _____ del _____ esecutiva in termini di legge;

(*) parte da non inserire qualora non siano state presentate osservazioni e/o opposizioni

- *(comma da inserire in caso di convenzione stralcio)*

che il progetto urbanistico generale è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n._____del _____;

- che la relativa convenzione generale con atto del Notaio Dott. _____ del _____, è stata registrata e trascritta il _____ n. _____, che il progetto urbanistico in oggetto ha valore di stralcio funzionale di detto progetto urbanistico generale.

- che la presente convenzione è vincolante per il Comune dal momento della sua stipula mentre è impegnativa per il Soggetto Attuatore fin dal momento della sua sottoscrizione e presentazione al Comune al fine della sua approvazione da parte del Consiglio Comunale unitamente al progetto urbanistico;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

ART.1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI

1.1 Le premesse formano parte integrante della presente convenzione generale e/o stralcio n._____, *(da specificare secondo i casi).*

1.2 I proprietari delle aree disciplinate dal PUA, attuali o futuri, sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo e costituiscono un insieme unitario, denominato, ai fini della presente convenzione, Soggetto Attuatore; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proprietari attuali, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

1.3 Il Soggetto Attuatore, come sopra definito, si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

ART.2 – CONTENUTI DEL PROGETTO URBANISTICO

2.1 L'attuazione del Progetto Urbanistico Attuativo (PUA), ricadente sul terreno sito in Comune di Ravenna di proprietà di Ares Estate censito al N.C.T. del Comune di Ravenna, Sezione Ra foglio 174 mappali 128, 358, 359, 361, 364, 365, 368, 369, 370, 373, 374, 375, 377, 378, avente Superficie Territoriale di rilievo di mq. 40.857,23, approvato con delibera del Consiglio Comunale N._____ del _____, esecutiva a termini di legge, avverrà in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione generale e/o stralcio funzionale n._____ ed al Progetto Urbanistico, che fa parte integrante e sostanziale del presente atto, costituito dagli elaborati sotto indicati redatti conformemente al vigente Piano Operativo Comunale (POC):

- Analisi del sito
- Valsat
- Valutazione del clima acustico
- Relazione geologica e geotecnica
- Relazione tecnica
- Norme di attuazione
- Convenzione

- Relazione Tecnica
- Norme di Attuazione
- Tav. 1 Inquadramento urbanistico
- Tav. 2.1 Stato di fatto – Rilievo
- Tav. 2.2 Relazione fotografica
- Tav. 2.3 Individuazione accessi ai lotti esistenti
- Tav. 3 Progetto – Schema zonizzazione
- Tav. 4.1 Progetto e vincoli di PUA
- Tav. 4.2 Tipologie edilizie
- Tav. 5 Sistema viabilità – Cassonetti R.S.U. – Barriere Architettoniche
- Tav. 6 Sistema del verde
- Tav. 7.1 Rete fognatura
- Tav. 7.2 Profili fognari
- Tav. 8.1 Rete Enel
- Tav. 8.2 Rete Telecom
- Tav. 9 Rete Pubblica Illuminazione
- Tav. 10.1 Rete acqua
- Tav. 10.2 Rete gas
- Tav. 11 Planivolumetrico e rendering

2.2 Le eventuali precisazioni, che non costituiscono variazioni al Progetto Urbanistico sopraindicato nell'elaborazione dei progetti esecutivi e/o in fase esecutiva, saranno ammesse previa acquisizione di pareri e/o nulla osta degli Uffici competenti ed eventualmente della CQAP, rimanendo comunque vincolante quanto disposto nelle "norme di attuazione", del Progetto Urbanistico stesso, nonché dalla presente convenzione.

(comma da inserire solo in caso di attuazione del PUA per più stralci funzionali)

2.3 Qualora il presente progetto urbanistico si realizzi per stralci funzionali, i relativi progetti stralcio dovranno essere elaborati coerentemente con l'impianto urbanistico in generale approvato, con contestuale presentazione della convenzione stralcio

ART.3 - OBBLIGHI DEL "SOGGETTO ATTUATORE".

3.1 Il "Soggetto Attuatore" si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo:

- ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere necessarie perallacciare la zona di intervento alla viabilità esterna, alle reti tecnologiche generali esterne e ai pubblici servizi

- ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione interne all'area di intervento:

a) Strade e spazi di sosta e parcheggio e spazi destinati ad alloggiamento contenitori per R.S.U. e raccolte differenziate

b) Fognatura bianca e nera

c) Pubblica illuminazione

d) Rete idrica e rete gas metano

e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica

f) Rete telefonica

g) Verde pubblico per parchi e giardini e/o verde per attrezzature e servizi pubblici e/o verde di arredo

h) Altro *(bonifiche, messe in quota dei terreni …da specificare)*

I parcheggi dovranno essere realizzati completi di impianti, come da progetto urbanistico approvato; essi sono da considerarsi di norma quali opere di urbanizzazione primaria.

La sistemazione minima indispensabile del verde pubblico, in conto opere di urbanizzazione primaria, è quella risultante dal progetto preliminare allegato al Progetto Urbanistico;

- a cedere gratuitamente al Comune le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, individuate nell'elaborato grafico 3 allegato al PUA, così come le opere stesse, e precisamente:

a) strade mq.7.123,53 circa

b) parcheggi pubblici mq.1.308,88 circa

c) verde pubblico per parchi e giardini e/o attrezzato e/o arredo e/o per servizi pubblici di quartiere mq. 5259,55 circa

d) piazzole di alloggiamento contenitori per R.S.U. e raccolte differenziate mq. 30,8 circa

e) Altro *(da specificare)*

Le modalità ed i termini per la cessione delle opere e delle aree, così come quelle per la manutenzione delle opere realizzate, sono definiti nello specifico "Regolamento per attività

divigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione" approvato con delibera del C.C. n. 34105/52 del 22/03/2010. *(da inserire solo nel caso di cui all'art.13, c4 lettera c)*

- a curare, a proprie spese e a tempo indeterminato, la manutenzione ordinaria e straordinaria di parte delle aree/opere di cui al comma precedente come individuate nell'elaborato grafico ____allegato al PUA, intendendo con ciò qualsiasi opera di riparazione o rifacimento necessaria per il pieno utilizzo pubblico, nonché la pulizia, la sostituzione delle essenze arboree, il costo della illuminazione, ecc..

(comma da inserire solo nel caso di S.S. a distanza)

- a cedere gratuitamente al Comune le aree destinate a servizi pubblici anche all'esterno del comparto di attuazione, dove previsto dal RUE o dal POC vigenti, sotto forma di standard urbanistico a distanza, e precisamente le aree catastalmente così definite: Fog. _____ mapp. _____ sup. _____, per un totale di superficie catastale di mq. _____.

Il "Soggetto Attuatore" garantisce che le aree da cedere, di cui all'oggetto sono libere da pesi, vincoli, livelli, servitù, diritti reali altrui ed affitti agricoli.

(comma da inserire solo nel caso di monetizzazione di standards o opere)

- a monetizzare, cioè a versare al Comune il pagamento di un importo monetario corrispondente al valore di aree e/o opere di urbanizzazione o standard non cedute o non realizzate, così come meglio specificato all'art.4 della presente convenzione.

3.2 Per la realizzazione delle opere di cui al precedente articolo 3.1, il "Soggetto Attuatore" si obbliga a presentare una richiesta di permesso di costruire contenente un progetto definitivo-esecutivo, elaborato in base alle prescrizioni contenute nell'art. 93 del D.Lgs. n. 163/2006 e relativo regolamento, da sottoporre a valutazione ed approvazione da parte dei servizi comunali ed enti competenti sulle opere da realizzare.

3.3 Dato atto che la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 3.1 rientra nella definizione di "*lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale degli oneri diurbanizzazione",* il "Soggetto Attuatore" si obbliga a rispettare la disciplina nel D.Lgs. n. 163/2006, applicando alternativamente, a seconda dei casi, quella corrispondente alle opere di valore superiore o inferiore alla soglia comunitaria, come specificato al successivo punto __ delle condizioni generali.

3.4 In relazione all'obbligo di cui al precedente art. 3.3 ed ai sensi dell'art. 10, comma 9 del D.Lgs.n. 163/2006, il “Soggetto Attuatore” provvederà ad individuare, secondo i propri ordinamenti, uno o più soggetti cui affidare i compiti propri del responsabile del procedimento, di cui al comma 2 dello stesso art. 10 e limitatamente al rispetto delle norme del D.Lgs. n. 163/2006 alla cui osservanza il “Soggetto Attuatore” è tenuto, e i compiti di responsabile dei rapporti con il Comune in relazione agli obblighi assunti con la presente convenzione. Il nominativo del soggetto o dei soggetti incaricati sarà comunicato tempestivamente al Comune, in ogni caso, prima o contestualmente alla richiesta di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

Il “Soggetto Attuatore”, direttamente o per mezzo del responsabile di cui sopra, ha l'obbligo e la responsabilità di inviare le comunicazioni all'Osservatorio dei contratti pubblici di cui all'art. 7, comma 8, del D.Lgs. n. 163/2006.

3.5 Il Soggetto Attuatore si obbliga a rispettare integralmente il “Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione” approvato con delibera del C.C. n. 34105/52 del 22/03/2010, dichiarando di avere piena conoscenza dei suoi contenuti.

ART.4 – ONERI DOVUTI

4.1 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Premesso che il Soggetto Attuatore ha l’obbligo prioritario di realizzare le opere di urbanizzazioneprimaria mancanti o necessarie all’attuazione del PUA, qualora risultino totalmente e/o parzialmente già esistenti opere di urbanizzazione primaria a servizio diretto del PUA, il “SoggettoAttuatore” versa come acconto alla Cassa Comunale, contestualmente alla firma della presente convenzione, gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria dovuti per l’area di intervento in oggetto, o calcolata come conguaglio degli oneri relativi alle opere già esistenti, risultante dall’applicazione delle tabelle parametriche vigenti.

L’importo in acconto dovuto è pari a €. _____ risultante dal prodotto dell’onere o della percentuale di U1 esistenti per le zone di _____, per i mq. Di Superfice utile complessiva (Suc) realizzabile, pertanto:

€/mq. _____ x (% di U1) x mq. _____ x 65% = € _____ (totale).

La specifica, per ogni singolo lotto dell’onere dovuto è stato calcolato come da tabella allegata alla presente convenzione e riportata nelle condizioni generali.

L’onere dovuto, relativo alle opere di urbanizzazione primaria come sopra calcolato è stato versato alla Cassa Comunale in data _____ ricevuta n° _____.

L’eventuale conguaglio degli oneri è regolamentato dal punto 5 delle condizioni generali.

E’ comunque dovuta la quota di onere (U1) afferente alla depurazione, in unica soluzione, al rilascio dei permessi di costruire dei fabbricati.

4.2 ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il “Soggetto Attuatore” si obbliga a versare come acconto alla Cassa Comunale, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, l’onere relativo alle opere di urbanizzazione secondaria dovuto per le aree di intervento così come sotto descritto, relative a: *(da specificare)*

tutta l’area di comparto oggetto del progetto urbanistico;

oppure

parte dell’area di comparto e precisamente dello stralcio funzionale n. _____.

Tale onere, risultante dall’applicazione delle tabelle vigenti, è pari a €. _____ risultante dal prodotto dell’onere di U2 per le zone di _____.per mq. di Superficie utile complessiva (Suc) realizzabile. Pertanto:

€./mq. _____ x Mq. _____ x 65% = €. _____

La specifica, per ogni singolo lotto dell’onere dovuto è stata calcolata come da tabella allegataalla presente convenzione e riportata nelle condizioni generali.

L’onere dovuto, relativo alle opere di urbanizzazione secondaria, come sopra calcolato è stato versato nella Cassa Comunale in data _____ ricevuta n°_____

L’eventuale conguaglio degli oneri è regolamentato dal punto 5 delle condizioni generali.

4.3 ONERI RELATIVI AD ATTIVITA’ TECNICHE DI ISTRUTTORIA, VERIFICA E COLLAUDO

Sono a carico del Soggetto Attuatore gli oneri per il rimborso delle spese sostenute dall’Amministrazione Comunale, sia internamente che esternamente, per attività tecniche di istruttoria, verifica e controllo della corretta realizzazione, collaudo tecnico-funzionale e tecnicoamministrativoin corso d’opera e/o finale delle opere indicate al precedente art. 3.1, sulla base delle disposizioni contenute nel “Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione” approvato con delibera del C.C. n. 34105/52 del 22/03/2010.

Tali oneri sono forfettariamente determinati nell’importo pari al 3,5% dell’ammontare complessivo delle opere di urbanizzazione, determinato secondo costi unitari parametrizzati fissati dal suddetto Regolamento e successivi aggiornamenti.

Essi non concorrono all’ammontare della quota degli oneri di urbanizzazione dovuti e dovranno essere versati al Comune di Ravenna in due quote, con le seguenti modalità: la quota pari all’1,5% dell’ammontare complessivo delle opere di urbanizzazione al momento della stipula della

Convenzione; la restante quota del 2% al rilascio del Permesso di costruire per opere di urbanizzazione.

Pertanto il Soggetto Attuatore versa, contestualmente alla presente scrittura, alla Cassa Comunale l'importo di € _____, così calcolato:

(Opere stradali e sottoservizi) €/mq. _____ x mq. _____ = € _____ x 1,5% = €_____

(Verde) €/mq. _____ x mq. _____ = € _____ x 1,5% = € _____ che sommano € _____.

L'importo sopra citato, è stato versato presso la Cassa Comunale in data _____ ricevuta n° _____

(articolo da inserire solo nel caso di monetizzazione)

4.4 MONETIZZAZIONE STANDARDS O OPERE

In riferimento alla richiesta di monetizzazione totale o parziale degli standards, avanzate dal "Soggetto Attuatore" ai sensi delle Norme del RUE e del POC vigenti, e accettata in sede di approvazione della presente convenzione di PUA da parte del Consiglio Comunale, il "Soggetto Attuatore" dovrà corrispondere a fronte della mancata cessione delle aree e relative opere, alla firma della presente convenzione, l'importo di € _____ , determinato dalla somma degli importi sotto riportati e così calcolati:

Sup. standards monetizzati Mq. _____ x (prezzo unitario) €/mq _____ = € _____

(Il prezzo unitario sopracitato è quello valutato dal Servizio Patrimonio).

Superficie standards mq. _____ x (prezzo unitario) €/mq _____ = € _____

Il prezzo unitario sopra citato è quello stimato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

L'importo sopra citato, è stato versato presso la Cassa Comunale in data _____ ricevuta n° _____.

(articolo da inserire solo in caso di scomputi di oneri di U2 a fronte di realizzazione di opere).

4.5 SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Come da delibera di approvazione del P.U.A., l'obbligo di pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria è convertito nell'obbligo del "Soggetto Attuatore" a realizzare totalmente o in parte opere pubbliche di interesse generale di pertinenza del comparto di intervento, precisamente: (descrizione opera).

Per un valore stimato in € _____.

I costi effettivi di tale opere saranno computati sulla base di progetti esecutivi da elaborarsi da parte del Comune o dal “Soggetto Attuatore”, comunque verificati dagli Uffici Comunali e approvati dagli organi comunali competenti. Il costo definitivo delle opere da scomputarsi dagli oneri di urbanizzazione secondaria sarà quello documentato in sede di collaudo, fermo restando che l’onere di U.2 da applicarsi è quello vigente al momento della dichiarazione di fine lavori. Il Soggetto Attuatore dovrà presentare garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa secondo le modalità, i termini e importi stabiliti nel successivo art.6 della presente convenzione.

In ogni caso è sempre dovuta la quota dell’onere di U2, relativa alle chiese e agli altri edifici per servizi religiosi, pertanto:

€/mq. _____ x 7% x mq. _____ x 65% = € _____.

L’eventuale conguaglio degli oneri è regolamentato dal punto 5 delle condizioni generali.

4.6 MONETIZZAZIONE OPERE AFFERENTI RETI IN ESERCIZIO

L’attuazione del comparto è soggetta all’adeguamento/realizzazione di opere di urbanizzazione poste fuori comparto ed afferenti reti in esercizio *(ad. Esempio: scolmatore di rete fognaria,cabine decompressione gas, impianti di sollevamento, e similari)*, per le quali è necessario che gli interventi siano eseguiti direttamente dal gestore della relativa rete; pertanto il Soggetto Attuatore si obbliga a versare il costo degli interventi di adeguamento dello _____ *(descrivere*l’opera), in quota opere di urbanizzazione primaria; tali lavori saranno eseguiti dal gestore della rete sulla base della Convenzione tra Comune di Ravenna, Gestore e ATO; il costo dei suddetti lavori è stato stimato dal gestore in € _____ (IVA, spese tecniche e somme a disposizione comprese).

L’effettivo costo delle opere sarà verificato a lavori ultimati sulla base del Conto finale delle opere;

le eventuali economie accertate in fase di conto finale dei lavori rispetto all’importo complessivo preventivato saranno rimborsate al Soggetto Attuatore.

Qualora, durante la realizzazione dell’opera, si manifestassero elementi di natura imprevista ed imprevedibile che rendessero necessario un incremento dei costi oltre le somme complessivamente preventivate, sarà cura del Gestore predisporre adeguata perizia suppletiva edi variante con conseguente aggiornamento del Quadro Economico complessivo dell’intervento.

Tali elaborati saranno approvati dall’Amministrazione Comunale e il Soggetto Attuatore si obbliga fin da ora a versare il costo aggiuntivo entro 60 giorni dalla richiesta che gli sarà inviata dal Comune.

Nel caso in cui gli interventi di adeguamento delle opere di cui sopra afferiscano a più di un PUA previsto dal POC vigente il loro costo sarà ripartito tra i vari soggetti attuatori in proporzione alla capacità edificatoria di ognuno.

(paragrafo da inserire in caso di primo intervento)

Considerato che il presente PUA rappresenta la prima urbanizzazione la cui attuazione è comunque subordinata all'esecuzione degli adeguamenti, il Soggetto Attuatore versa l'intero importo necessario a dare copertura finanziaria ai lavori, con scomputo della parte eccedente dagli oneri di urbanizzazione secondaria; il Comune recupererà successivamente le somme anticipate in occasione della approvazione delle urbanizzazioni successive alla prima.

(paragrafo da inserire in caso interventi successivi al primo)

Considerato che il presente PUA rappresenta la (*seconda, terza, ecc.. _ specificare*) urbanizzazione la cui attuazione è stata subordinata all'esecuzione degli adeguamenti di cui sopra, il Soggetto Attuatore versa la quota parte del costo complessivo di sua spettanza, a recupero delle somme anticipate dal Comune, aumentata dagli interessi legali per il periodo intercorrente tra la liquidazione del Comune al Gestore e la sottoscrizione della presente.

Pertanto il Soggetto Attuatore versa alla cassa comunale, contestualmente alla stipula della presente convenzione l'importo di € _____ . L'importo sopra citato, è stato versato in data _____ ricevuta n° _____.

ART.5 – PROGETTO URBANISTICO E RELATIVI PERMESSI DI COSTRUIRE.

5.1 Il "Soggetto Attuatore" si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 entro i termini di validità del progetto urbanistico, ovvero entro dieci anni dalla data della stipula della presente convezione.

Le domande dei permessi di costruire relative ai fabbricati previsti nel progetto urbanistico dovranno essere presentate entro 10 anni dalla data di comunicazione della fine lavori delle opere di urbanizzazione relative al comparto, e comunque non oltre il ventesimo anno dalla firma della presente convenzione.

Potranno essere concesse proroghe ai suddetti termini solo in presenza di comprovati motivi di impedimento al loro rispetto, per cause indipendenti dalla volontà del Soggetto Attuatore. La domanda di proroga dovrà essere inoltrata alla G.C. e concessa da parte della stessa, per un periodo comunque non superiore a 3 anni.

(in alternativa al punto precedente da inserirsi solo in caso di convenzione generale)

5.1 Qualora il progetto urbanistico in oggetto venga realizzato attraverso stralci funzionali, secondo la tempistica riportata nelle norme di attuazione dello stesso progetto urbanistico, la presente convenzione è da ritenersi generale e non comporta spese e/o oneri aggiuntivi alla stipula della presente.

(in alternativa al punto precedente da inserirsi solo in caso di stralcio funzionale)

5.1 La convenzione generale, stipulata con atto del Notaio _____, in data _____ registrato e trascritto il ____ a ___ n. ___, prevede la realizzazione del progetto urbanistico generale, approvato con delibera di _____, il _____, mediante stralci funzionali con relative convenzioni per le rispettive aree funzionali; la presente convenzione è relativa allo stralcio funzionale n.___, come individuato nella tav. n. ____ del progetto urbanistico generale approvato.

I progetti urbanistici relativi ad ogni stralcio funzionale dovranno essere redatti in conformità con il progetto urbanistico approvato.

(da inserirsi solo in caso di convenzione generale)

5.2 La validità del presente PUA e/o delle sue parti decade qualora da parte del "Soggetto Attuatore" o aventi causa, non vengano rispettati i tempi di esecuzione degli stralci funzionali, nei termini e nei modi come previsti dalle norme sopra citate, nonché con la non avvenuta stipula delle relativeconvenzioni. L'esecuzione del presente progetto urbanistico in più stralci, comporterà la stipula di convenzione per ogni stralcio funzionale, nonché la corresponsione degli oneri vigenti al momento della stessa stipulazione, come sopra calcolati, relativamente ad ogni stralcio funzionale.

Le domande per il rilascio dei permessi di costruire relative ai manufatti edilizi, previsti per ogni stralcio funzionale, potranno essere presentate entro 10 anni dalla data di comunicazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione del relativo stralcio funzionale e comunque non oltre il ventesimo anno dalla stipula della presente convenzione; qualora, nel termine sopra citato non siano stati costruiti i manufatti edilizi, si applica quanto stabilito nelle condizioni generali. Potranno essere concesse proroghe ai suddetti termini solo in presenza di comprovati motivi di impedimento al loro rispetto, per cause indipendenti dalla volontà del Soggetto Attuatore. La domanda di proroga dovrà essere inoltrata alla G.C. e concessa da parte della stessa, per un periodo comunque non superiore a 3 anni.

(da inserirsi solo in caso di mancanza di collegamento della fognatura a depurazione)

5.3 Considerato che al momento la zona non è servita da rete fognaria pubblica collegata a depurazione viene approvato il 1° stralcio con la possibilità edificatoria di mq. _____di Sucpari a

_____ abitanti equivalenti. Ogni singola unità immobiliare, dovrà essere dotata di sistemi individuali per il trattamento delle acque reflue domestiche quali degrassatori, fossa IMHOFF efiltro batterico anaerobico (Regolamento Comunale Pubblica Fognatura art, 28.c)

Prima dell'ultimazione degli immobili inseriti nel 1° stralcio, il soggetto attuatore, e/o i suoi aventi causa, dovrà verificare presso l'Ente Gestore delle fognature l'avvenuto collegamento a depurazione della rete fognaria pubblica della zona, in quanto le unità immobiliari che saranno ultimate dopo il collegamento a depurazione della zona saranno esentate dagli obblighi di cui al primo comma e dovranno essere dotate di sistemi individuali per il trattamento delle acque reflue domestiche quali degrassatori e fossa IMHOFF o biologica (Regolamento Comunale Pubblica Fognatura art. 28.b).

ART.6 – GARANZIE

6.1 A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, Il "Soggetto Attuatore" costituisce idonea garanzia finanziaria mediante polizza fidejussoria/e bancaria/e o assicurativa a tempo indeterminato; l'Ente fidejussore deve avere sede o una filiale o un recapito nel Comune di Ravenna; la fidejussione sarà valida fino a quando non ne sarà stato dato ampio e formale scarico da parte del Comune garantito.

La garanzia è pari al 100% del valore complessivo di massima stimato per la realizzazione delle opere di cui al precedente art. 3.1, calcolato in base ai criteri fissati nel "Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione" approvato con delibera del C.C. n.34105/52 del 22/03/2010.

La garanzia per le opere di urbanizzazione secondaria, come riportate all'art. 4.2 della presente convenzione, sarà pari al 110% del valore di massima stimato per la loro realizzazione.

Il "Soggetto Attuatore" ha costituito garanzia mediante fidejussione bancaria/polizza fidejussoriarilasciata da _____ in data _____, pari a € _____corrispondente all'ammontare così calcolato:

- (U2) €/mq. _____ x mq. _____ 110% = € _____
- (U1) €/mq. _____ x mq. _____ = € _____ x 100% = € _____
- (Verde di U1) €/mq. _____ x mq. _____ = 100% = € _____
- che sommano € _____.

Il "Soggetto Attuatore" o chi per esso, al ritiro del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione dovrà garantire con apposita polizza fidejussoria l'eventuale conguaglio determinato

dal reale costo di realizzazione delle opere stesse risultante dal computo metrico ad esso allegato e posto a base della gara di appalto. La conformità dei prezzi unitari deve essere dichiarata dal progettista incaricato e dal “Soggetto Attuatore”, e verificata dagli Uffici Comunali competenti.

6.2 Ancorché la garanzia sia commisurata all’importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni connesse all’attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto di diritto privato, sia come autorità che cura il pubblico interesse. Lagaranzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del Soggetto Attuatore fino alla emissione del Certificato di Collaudo provvisorio da parte del Comune, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

6.3 Ai sensi del “Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione”, a seguito dell’approvazione da parte del Comune del Certificato di Collaudo provvisorio sarà autorizzato lo svincolo parziale della fideiussione depositata; lo svincolo parziale prevede il mantenimento di una garanzia fidejussoria di importo pari alla somma del 25% dell'importo delle opere stradali e sottoservizi e del 100% dell'importo delle opere a verde; tale fideiussione verrà trattenuta a garanzia dei periodi di manutenzione delle opere di pubblica illuminazione e del verde stabiliti nel Regolamento di cui sopra, a garanzia della riparazione di eventuali difetti che emergessero tra il collaudo provvisorio e quello definitivo e a garanzia della cessione delle aree.

6.4 La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l’articolo 1944, secondo comma, del codice civile. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione, anche parziale, a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell’inadempimento

Per ipotesi di inadempimenti degli obblighi di cui alla presente convenzione il “Soggetto Attuatore”autorizza il Comune a disporre della fideiussione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l’esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

ART.7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

7.1 Il “Soggetto Attuatore” si obbliga, per sè e suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, previo ritiro dei permessi di costruire, ad iniziare le opere di urbanizzazione entro due anni dalla stipula della

presente convenzione, e/o dalla stipula della convenzione stralcio e a terminarle entro i tre anni successivi all'inizio dei lavori. Potranno essere concesse proroghe ai suddetti termini solo in presenza di comprovati motivi di impedimento al loro rispetto. La richiesta di proroga dovrà essere inoltrata al Sindaco non oltre il termine di validità riportate nel presente atto e nelle condizioni generali o nel permesso di costruire.

7.2 La costruzione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire in modo completo e unitario e assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico rispettando i modi e i tempi già precedentemente definiti.

La graduale esecuzione complessiva delle opere del progetto urbanistico generale deve avvenire previa autorizzazione del Comune e nel rispetto di quanto stabilito dal presente atto, e dalle condizioni generali. I manufatti tecnici, gli impianti, i servizi, ecc., di importanza primaria e specificatamente richiesti dal Comune o da altri Enti, dovranno essere realizzati in modo completo e funzionale..

I tempi di presentazione degli eventuali stralci funzionali sono regolati dalle norme di attuazione del progetto urbanistico, parte integrante del presente.

7.3 Le spese di collaudo tecnico-funzionale e tecnico-amministrativo in corso d'opera e/o finale delle opere di urbanizzazione sono a totale carico del "Soggetto Attuatore" con le modalità fissate nel "Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione".

7.4 Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi pubblici cui all'art.3, in sostituzione del "Soggetto Attuatore" ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto nei termini previsti dalla presente convenzione, dai relativi permessi e dalle norme di attuazione del PUA.

ART.8 – NORME FINALI

8.1 Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico del "Soggetto Attuatore" o dei suoi aventi causa.

8.2 Il "Soggetto Attuatore", in caso di vendita dell'intera area o di porzione di aree relative a singoli stralci funzionali e/o di singoli lotti, si impegna a riportare nei relativi contratti di compravendita gli estremi della convenzione stipulata e a citare gli impegni principali assunti nella stessa, con particolare riferimento all'art.3.

Il mancato rispetto di tale obbligo e/o della relativa trascrizione potrà comportare la annullabilità degli atti di compravendita.

Il richiamo della convenzione dovrà essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti della presente convenzione come sopra descritto anche negli eventuali contratti preliminari.

Il mancato rispetto, da parte del Soggetto Attuatore e/o aventi causa di tale obbligo, solleva il Comune da qualsiasi responsabilità.

8.3 Con i patti e gli obblighi di cui al presente testo, il "Soggetto Attuatore" dichiara di conoscere anche i patti, gli obblighi e le condizioni contenute nell'allegato alla presente convenzione, denominato CONDIZIONI GENERALI, per averlo in precedenza letto, dichiarando altresì, agli effetti del secondo comma dell'art. 1341 Cod. Civile, di approvarne tutti i patti, condizioni e obblighi; detto capitolato denominato CONDIZIONI GENERALI si allega, firmato dai contraenti e dal Notaio, sotto la lettera A perché formi parte integrante e sostanziale del presente contratto come se fosse qui appresso letteralmente trascritto.

ART. 9 – PENALI

9.1 La violazione degli obblighi previsti nella presente convenzione e nelle condizioni generali sarà contestata dall'Amministrazione Comunale agli inadempienti tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare – entro 30 giorni dal suo ricevimento – gli obblighi e gli adempimenti pattuiti. L'inosservanza della diffida comporterà al Soggetto Attuatore, in funzione della tipologia di inadempienza accertata e/o della continuativa inerzia rispetto agli adempimenti richiesti, il pagamento delle seguenti somme a titolo di penale alla Amministrazione Comunale, salvo il risarcimento del maggiore danno e l'applicazione delle maggiorazioni stabilite dalla legge; restando impregiudicata la facoltà di promuovere da parte dell'Amministrazione Comunale la risoluzione della convenzione per inadempimento:

1) € 5.000 (alla prima diffida trascorso inutilmente il termine dei 30 gg. di cui sopra)
2) € 10.000 (alla seconda diffida trascorso inutilmente il termine dei 30 gg. di cui sopra)
3) € 25.000 (alla terza diffida, trascorso inutilmente il termine dei 30 gg. di cui sopra)
4) € 50.000 (alla quarta diffida, trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra)

In caso di inottemperanza alle diffide emesse e al fine di ottenere anche l'incasso delle somme dovute a titolo di penali, il Comune è sin d'ora autorizzato dal "Soggetto Attuatore" a escutere la/e fidejussione/i cauzionali di cui al precedente art.6 nel periodo di vigenza della/e stessa/e anche per

gli importi necessari ad eseguire le opere a fronte dell'accertata e continuativa inerzia da parte del "Soggetto Attuatore" a provvedere agli adempimenti richiesti.

Qualora, scaduto il termine di validità del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facoltà di provvedere alla esecuzione e/o alla ultimazione delle opere di urbanizzazione, addebitando le spese al "Soggetto Attuatore", maggiorate dagli interessi legali e dalle spese tecniche, salvo il maggiore danno. Il Comune è sin d'ora autorizzato dal "Soggetto Attuatore" a trattenere l'importo indicato nella/e fidejussione/i prestata/e a garanzia di cui all'art.6 della presente convenzione Letto, approvato e sottoscritto.

IL SOGGETTO ATTUATORE p. IL COMUNE DI RAVENNA

Il Dirigente del Servizio

Per approvazione espressa ai sensi degli artt.1341 e 1342 del Codice Civile delle clausole contenute dagli artt. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 e relativi sottoarticoli dell'atto antescritto e dai punti riportati nelle condizioni generali.

IL SOGGETTO ATTUATORE

nota: le convenzioni dei progetti urbanistici esecutivi, riporteranno i soli artt. specifici dei P.U.A./P.U. in oggetto, pertanto dalle specifiche convenzioni saranno cassati gli artt. riportati dalla presente "convenzione tipo", superflui e/o ininfluenti.

CONDIZIONI GENERALI

OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

PUNTO 1 - Le opere di cui all'art. 3.1 verranno realizzate a cura e spese del "Soggetto Attuatore" nel rispetto della disciplina dettata dal D.Lgs. n. 163 del 2006, articolo 32, comma 1, lettera g) o, alternativamente in relazione all'importo lavori, articolo 122, comma 8.

La loro realizzazione dovrà avvenire prima o contemporaneamente all'edificazione dei lotti, previo rilascio del permesso di costruire e previo affidamento dei lavori ad impresa esecutrice qualificata alla esecuzione di lavori pubblici, scelta sulla base di uno dei seguenti moduli operativi:

- per l'esecuzione dei lavori di importo complessivo pari o superiore a 5.150.000 euro sarà applicata una delle procedure di evidenza pubblica ai sensi del combinato disposto degli articoli 32, comma 1, lettera g), e 55 del D.Lgs. n. 163 del 2006

- per l'esecuzione dei lavori di importo complessivo inferiore a 5.150.000 euro sarà applicata la procedura negoziata ai sensi del combinato disposto degli articoli 122, comma 8, e 57, comma 6., del D.Lgs. n. 163 del 2006;

In particolare, il “Soggetto Attuatore” si obbliga a selezionare e scegliere l'impresa esecutrice seguendo le procedure indicate all'art. 57, comma 6, del D.Lgs. n. 163/2006, e succ.mod. o specificazioni, elevando a 5 il numero dei soggetti da invitare a presentare offerte; i soggetti invitati devono essere in possesso di attestazione di qualificazione alla esecuzione di lavori pubblici (attestazione SOA) in rapporto alla tipologia e importo dei lavori da eseguire; tra il “Soggetto Attuatore” e i soggetti invitati non devono sussistere rapporti di controllo ex art. 2359 Cod. Civ. o tali da configurare un unico centro decisionale; il contratto di appalto dovrà essere del tipo indicato all'art. 53, comma 2, lettera a), del D.Lgs. n. 163/2006, cioè avrà ad oggetto la sola esecuzione.

L'invito a presentare offerte dovrà essere inviato contemporaneamente alle 5 imprese selezionate e potrà essere inviato solamente quando sarà disponibile il permesso di costruire rilasciato dal competente servizio comunale; il permesso di costruire ed i relativi allegati dovranno essere messi a disposizione dei concorrenti per la consultazione a cura del “Soggetto Attuatore”; il “Soggetto Attuatore” dovrà inoltre rendere disponibile per i concorrenti invitati lo schema del contratto d'appalto, che non dovrà contenere clausole che possano determinare discriminazione tra i soggetti invitati o rendere ingiustamente non conveniente la partecipazione; lo schema del contratto dovrà indicare espressamente l'obbligo di rispettare le indicazioni e prescrizioni, sia grafiche che normative, contenute del permesso di costruire e nei relativi allegati.

L'invito a presentare offerte dovrà indicare il criterio di scelta dell'offerta migliore, che può essere quello del prezzo più basso (di cui all'art. 82 del D.Lgs. n. 163/2006) o quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa (di cui all'art. 83 del D.Lgs. n. 163/2006); in quest'ultimo caso gli elementi di valutazione vanno indicati nella lettera di invito.

L’apertura dei plichi contenenti le offerte, la verifica della loro integrità e l’esame della documentazione prodotta devono avvenire contestualmente e in seduta pubblica, comunque nel rispetto dei principi di trasparenza, di imparzialità e di garanzia verso tutti i concorrenti.

Una volta operata la scelta della impresa affidataria, comunque preceduta dalla verifica del possesso dei requisiti di qualificazione previsti per l’affidamento di contratti di uguale importo, il “Soggetto Attuatore” comunicherà, tempestivamente e comunque prima dell’inizio lavori, il nominativo al Comune – Servizio Gestione Urbanistica, accompagnata da una dichiarazione

attestante l’avvenuta esecuzione della procedura sottoscritta dal Soggetto Attuatore o suoi aventi causa, nelle forme previste dal DPR 445/2000, da cui risulti: l’elenco dei soggetti invitati; l’importo a ribasso; il soggetto vincitore in possesso dei requisiti di qualificazione previsti, esplicitando le motivazioni della scelta e l'importo di aggiudicazione; la stipulazione del contratto di appalto avverrà tra il “Soggetto Attuatore” e l'impresa affidataria, purché nei limiti prefissati nella lettera d’invito e, quindi, noti a tutti i concorrenti, senza necessità di intervento da parte del Comune.

Tutte le opere dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto dal progetto diurbanizzazione approvato e coerentemente con l’impianto del progetto urbanistico approvato.

PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE, ESECUZIONE E GESTIONE DELLE OPERE

PUNTO 2 - Il progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione, redatti ai sensi dell’art. 93 del D.Lgs. n. 163/2006 e relativo regolamento, dovrà essere conseguente e conforme al PUA approvato, nonché le opere dovranno essere progettate/realizzate in conformità alle condizioni e/o prescrizioni dettate dagli uffici e/o Enti preposti al rilascio dei pareri, che si allegano alla presente convenzione quale parte integrante della stessa, fatta salva la facoltà di ulteriori indicazioni e prescrizioni in sede di valutazione del progetto per il rilascio del permesso di costruire.

Il progetto definitivo-esecutivo dovrà contenere obbligatoriamente i piani di sicurezza e coordinamento e il computo metrico estimativo dei lavori, con l'indicazione separata dell'importo per esecuzione dei lavori e dell'importo per l’attuazione dei piani di sicurezza.

Le spese per l'elaborazione e l'approvazione del progetto definitivo-esecutivo sono interamente a carico del “Soggetto Attuatore”, senza possibilità di scomputo dagli oneri di urbanizzazione.

PUNTO 3 - Le opere dovranno essere progettate, realizzate e gestite secondo i seguenti principi:

a) In sede di esame dei progetti esecutivi, presentati al fine del rilascio dei relativi permessi, gli Uffici Tecnici Comunali si riservano di apportare le modifiche che si rendessero necessarie alla migliore e generale funzionalità degli impianti;

b) Rispetto delle vigenti leggi e dei regolamenti locali;

c) Rispetto dei diritti di terzi e salvaguardia della pubblica incolumità, con affidamento della direzione dei lavori a tecnici idonei per competenza professionale, nonché il rispetto sulla sicurezza in fase di esecuzione dei lavori ai sensi delle vigenti leggi;

l'Amministrazione Comunale è sollevata completamente da ogni responsabilità sia civile che penale per eventuali danni a cose o persone che si verificassero durante l'esecuzione dei lavori e per l'arco di tempo che intercorre dalla data di messa in esercizio alla data della effettiva presa in consegna dei servizi da parte del Comune e degli altri Enti;

d) Rispetto dei termini e delle modalità per la comunicazione di inizio lavori fissati dal “Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione” approvato con delibera del C.C. n. 34105/52 del 22/03/2010; gli Uffici e i Servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto;

e) Obbligo da parte del Soggetto Attuatore del rispetto della normativa vigente in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavori di cui al D.Lgs. 09/04/2008, n. 81 e ss.mm.ii.. A tale proposito, il personale preposto ai controlli ed al collaudo delle opere di urbanizzazione (sia esso dipendente del Comune, di Enti esterni o facente parte dell'attività esterna di supporto) dovrà poter accedere all'area di cantiere edotto dei rischi ivi presenti, al fine di adottare le necessarie misure di prevenzione e protezione in relazione all'attività da svolgere. Inoltre, dovrà poter disporre dei servizi igienici già a disposizione dei lavoratori della ditta appaltatrice e utilizzare il materiale posto nella cassetta di pronto soccorso e/o i pacchetti di medicazione presenti nel cantiere, contattando il responsabile del cantiere stesso;

f) Al Comune ed agli altri Enti interessati compete comunque la facoltà di qualsiasi controllo sui lavori e sulle opere, con possibilità di sospendere i lavori che risultino eseguiti in difformità dai progetti. Tale facoltà è limitata alla tutela degli interessi patrimoniali comunali, fermo restando ogni intervento di accertamento di controllo e repressivo spettante al Comune ed ai propri Organi per le vigenti disposizioni. La mancanza di controlli o rilievi non esime committente, progettista, direttore dei lavori ed impresa costruttrice o realizzatrice dell’opera dalle responsabilità di legge per la tipologia, qualità e portata dell’intervento od opera;

g) Tutte le strade pubbliche dovranno essere aperte al pubblico transito pedonale e veicolare nei modi eventualmente definiti dal Comune, e/o Provincia e/o ANAS;

h) Nel rispetto delle modalità e dei termini previsti nel “Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione”, la manutenzione, ivi compreso la pulizia del suolo, il funzionamento e la gestione delle opere di urbanizzazione realizzate dal “Soggetto Attuatore” sono a suo totale carico, fino al collaudo favorevole ed al trasferimento delle stesse al Comune e eventualmente agli altri Enti interessati. Pure a carico del “Soggetto Attuatore” sono gli oneri di allacciamento e consumo dell’energia elettrica fino al trasferimento degli impianti al Comune. Inriferimento al servizio primario di raccolta dei rifiuti solidi urbani, il Soggetto Attuatore acconsente, in attesa di collaudo favorevole e del relativo trasferimento delle vie al Comune, alla collocazione dei contenitori necessari (nelle qualità e nelle posizioni individuate nella planimetria di riferimento),

ed al transito degli automezzi che effettuano il servizio di raccolta, sollevando l'Ente Gestore del Servizio da ogni responsabilità per il transito all'interno di area privata. In caso di fenomeni nevosi, il Soggetto Attuatore autorizza l'Ente Gestore, sollevandolo da ogni responsabilità, al transito di mezzi operativi per lo sgombro della neve presso i contenitori, al fine di ripristinare le condizioni operative che possono garantire la raccolta dei rifiuti solidi urbani ed evitare situazioni a rischio igienico.

i) Obbligo di installare tutti gli impianti di segnaletica stradale verticale e orizzontale, nonché delle targhette toponomastiche, con targhetta aggiuntiva "strada privata" in attesa della classificazione strada comunale;

l) Obbligo del ripristino delle massicciate stradali, (così come ogni altra opera di urbanizzazione) in caso di rottura di cavi, tubazioni ed altri impianti anche inerenti e derivanti dall'utilizzo dell'area fino alla presa in consegna delle strade da parte del Comune;

m) Se durante i lavori emergessero reperti di interesse storico-archeologico, dovrà essere usata ogni cautela per non danneggiarli e nel contempo il "Soggetto Attuatore" sarà obbligato ad avvisare l'Ente competente per legge, (Sovrintendenza Archeologica Regionale) sospendendo immediatamente i lavori. Il "Soggetto Attuatore" si impegna a riprendere i lavori ad avvenuta autorizzazione da parte dell'Ente sopracitato;

n) Obbligo di installare e mantenere il cantiere in condizioni di sicurezza e buona organizzazione in conformità alle norme di legge ed ai principi indicati negli articoli IX.7 e IX.8 del Regolamento Urbanistico Edilizio vigente; il cantiere è costituito dall'intera area oggetto di interventi previsti dalla presente convenzione, esso deve essere recintato lungo tutto il perimetro in modo decoroso e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, mantenuto stabilmente in condizioni di sicurezza, di decoro e di igiene, anche nelle parti ove non sono in corso lavorazioni; tali condizioni devono essere mantenute per tutta la durata dei lavori, fino alla certificazione di collaudo, ed anche duranteeventuali interruzioni; in particolare in caso di sospensioni o interruzioni dei lavori per decadenza dei termini del permesso o per qualsiasi altro motivo, è comunque obbligatorio eliminare tutte quelle situazioni che possano dar luogo a ristagni di acque meteoriche ed altre situazioni di degrado, come crescita di erbacce, depositi impropri di materiali, scavi aperti o cumuli di terreno o di altri materiali.

PUNTO 4 - Nel caso si preveda l'allacciamento alla rete gas-metano per utenze di potenzialità superiore o uguale a 500.000 Kcal/h., la fornitura di gas naturale può essere concessa previa verifica della potenzialità degli impianti di distribuzione, purché l'utenza sia prevista a doppio

combustibile, in modo tale che sia possibile, qualora l'Ente gestore della fornitura lo ritenga necessario, sospendere in qualunque momento la fornitura di gas naturale (utenze di tipo interrompibile). Le utenze di potenzialità inferiore a 500.000 Kcal/h., per forniture di gas naturale di tipo unifamiliare, condominiale o produttivo e in zone non balneari vengono esonerate dall'obbligo dell'interrompibilità e considerate come utenze normali.

PUNTO 5 - Il titolare finale, per il ritiro del permesso di costruire dei fabbricati compresi nel PUA entro il termine stabilito dalla convenzione, dovrà versare l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione secondaria e primaria se dovuti, già corrisposti dal "Soggetto Attuatore" per ogni singolo lotto, derivanti dall'eventuale incremento della superficie netta abitabile rispetto al valore stimato all'atto della presente stipula; a tale incremento di superficie si applica l'onere a mq. indicato nelle tabelle parametriche regionali vigenti al momento della richiesta del permesso di costruire.

Nel caso in cui intervengano variazioni dei valori delle tabelle parametriche relative agli oneri di urbanizzazione rispetto a quelli indicati nella convenzione, il titolare del permesso di costruire dovrà corrispondere anche l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione secondaria, e primaria se dovuti, pari alla differenza fra l'onere già corrisposto dal "Soggetto Attuatore" per ogni singolo lotto, rivalutato in base agli indici ISTAT del "costo di costruzione" per il tempo intercorso dalla stipulazione della convenzione alla data di variazione delle tabelle parametriche, e l'onere risultante dall'applicazione dei valori delle tabelle parametriche vigenti al momento della richiesta dei permessi di costruire i singoli fabbricati.

I singoli permessi di costruire sono comunque soggetti al pagamento della quota di contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art.27 della Legge Regionale n.31/2002, fatta salva la facoltà diconvenzionamento di cui all'art.30 comma 3 e art.31 della stessa Legge Regionale.

PUNTO 6 - In relazione all'art.40 della Legge 17.08.1942 N.1150, le aree interessate dai percorsi porticati eventualmente previsti nel progetto urbanistico sono gravate di servitù di pubblico passaggio pertanto il rilascio dei permessi di costruzione per i fabbricati è subordinato alla regolarizzazione ditale servitù mediante atto registrato e trascritto.

PUNTO 7 - E' a carico del "Soggetto Attuatore" regolarizzare mediante atto registrato e trascritto eventuali "servitù" richieste dal Comune, o da altri Enti. Qualora le "servitù" ricadessero sulle aree da cedere al Comune sarà a carico del "Soggetto Attuatore" acquisirne il preventivo nulla osta. La convenzione costituisce di fatto servitù, a favore degli enti gestori dei servizi pubblici, delle aree che dovranno essere acquisite dall'Amministrazione Comunale, nel periodo che intercorre fra la messa

in funzione delle reti tecnologiche e la presa in consegna delle opere da parte dell'Ente preposto. Il Soggetto Attuatore, fino ad avvenuta acquisizione delle aree e presa in consegna delle opere da Parte dell'Ente/i preposto/i, solleva gli Enti gestori dei Servizi da ogni responsabilità.

PROGETTO URBANISTICO E REALTIVI PERMESSI DI COSTRUIRE

PUNTO 8 - Il "Soggetto Attuatore", in conformità al disposto del paragrafo 3) quinto comma dell'art.28 della Legge 17.08.1942 N.1150 e successive modificazioni ed integrazioni si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo ad eseguire le opere di urbanizzazione di cui all'art.3 della convenzione entro i termini di validità del progetto urbanistico, ovvero entro dieci anni dalla data della stipula della convezione, salvo quanto diversamente disposto dalla convenzione stessa e/o dagli elaborati facenti parte integrante dell'atto stipulato.

Le domande dei permessi di costruire relative ai fabbricati previsti nel progetto urbanistico dovranno essere presentate entro 10 anni dalla data di comunicazione della fine lavori delle opere di urbanizzazione relative al comparto o suo stralcio, e comunque non oltre il ventesimo anno dalla firma della presente convenzione.

PUNTO 9 - Resta stabilito che il Comune non rilascerà alcun certificato di conformità edilizia e agibilità (neanche parziale), per uso dei locali, sino all'avvenuto adempimento degli obblighi inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte del Soggetto Attuatore e siano stati adempiuti gli altri impegni riportati nella presente convenzione.

Alla richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità dovrà essere allegata dichiarazione del Soggetto Attuatore, del Direttore dei Lavori, e dell'Impresa attestante la regolare esecuzione dei lavori di cui sopra e dell'avvenuta attivazione e funzionamento delle reti tecnologiche.

PUNTO 10 - Qualora nel termine sopracitato, non siano stati costruiti i manufatti edilizi e/o non siano state ancora presentate le relative domande di permesso di costruire, il titolare finale, ferma restando la potenzialità edificatoria definita dallo stesso progetto urbanistico e/o da eventuale disciplina urbanistica sopravvenuta, dovrà corrispondere per intero gli oneri (U1 + U2), nonché il contributo del costo di costruzione risultante dall'applicazione dei valori delle tabelle parametriche regionali vigenti in relazione alla effettiva superficie netta abitabile all'atto del rilascio del permesso di costruire.

PUNTO 11 - Le destinazioni d'uso, risultanti dal progetto urbanistico in oggetto, sono vincolanti. Il cambio di destinazione d'uso, ammissibile da RUE, connesso o meno a trasformazioni fisiche, qualora comporti aumento del carico urbanistico, è subordinato al contemporaneo e integrale

reperimento degli standards pubblici e privati. Tale eventualità costituisce variante al progetto urbanistico.

PUNTO 12 - Per motivi di interesse generale e durante il periodo di validità della convenzione il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comparto oggetto della presente convenzione con l'adozione di uno strumento urbanistico generale o particolare o con loro varianti, evidenziando che la normativa del nuovo strumento può prevedere di volta in volta specifiche disposizioni per la salvaguardia di quanto in corso di attuazione sulla base degli strumenti precedenti.

PUNTO 13 - Il "Soggetto Attuatore" o chi per esso si impegna a presentare o far presentare, il progetto di ogni singola costruzione o di qualsiasi altro intervento attinente nonché di urbanizzazione e di far realizzare il progetto stesso e le opere conseguenti entro i termini i modi e nel rispetto di quanto stabilito dalle Norme di Attuazione del RUE e del POC vigenti e dal Regolamento d'Igiene.

GARANZIE

PUNTO 14 – Durante l'esecuzione dei lavori saranno eseguite le attività di vigilanza e controllo previste nel "Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione" e, ad ultimazione avvenuta, verrà eseguito il collaudo con le modalità ed i termini fissati nello stesso Regolamento.

Le spese di collaudo delle opere sono a totale carico del "Soggetto Attuatore" sulla base degli oneri fissati nel Regolamento sopra citato e non sono deducibili dagli oneri di urbanizzazione.

PUNTO 15 - Il "Soggetto Attuatore" si obbliga a tracciare a propria cura e spese le strade, la delimitazione delle aree e quant'altro attiene al Piano stesso in riferimento alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme del Progetto Urbanistico con gli opportuni riferimenti.

PUNTO 16 - Le modalità ed i termini di cessione gratuita al Comune delle aree, opere, impianti e servizi pubblici indicati nella convenzione sono regolati dal "Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione". Ferme restando le garanzie prestate con le fidejussioni di cui all'art.6 della convenzione, le modalità ed i termini per la manutenzione delle opere realizzate a carico del Soggetto Attuatore sono regolate dal sopra citato Regolamento, fermo restando

l'impegno di servitù di uso pubblico per le sedi stradali, i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, tutte le reti di servizio e le aree verdi pubbliche, così come previste dal Progetto Urbanistico.

E' a carico del "Soggetto Attuatore" regolarizzare mediante atto registrato e trascritto la cessione gratuita delle aree di cui ai precedenti articoli, entro 6 mesi dall'avvenuto collaudo favorevole.

Soltanto ad avvenuta cessione delle aree sopracitate l'Ente garantito darà scarico delle garanzie di cui all'art.6 della convenzione con le modalità ed i termini indicati nel sopra citato Regolamento.

PUNTO 17 - Le strade di progetto che rimangono di proprietà privata, come indicato negli elaborati, devono intendersi soggette a servitù di transito sempre con onere della manutenzione a carico del "Soggetto Attuatore" e dei suoi aventi causa e senza che per ciò sia dovuto alcun corrispettivo da parte del Comune; sono inoltre soggette all'eventuale allacciamento alle strade dei terreni lottizzati ovvero lottizzandi limitrofi, quando ciò sia reso necessario ed opportuno dalla rete stradale di cui allo strumento urbanistico vigente. L'apposizione di targhe con denominazioni stradali o numeri civici, poste per necessità anagrafiche, non mutano le condizioni giuridiche della strada privata stessa.

Analogamente le condotte di fognatura, acqua ed eventuali altri servizi del comprensorio lottizzato dovranno sopportare, quando tecnicamente sia stato riconosciuto necessario, l'allacciamento eventuale di condotte di fognatura, acqua, ed altri servizi di terreni lottizzati ovvero lottizzandicirconvicini.

PUNTO 18 - Qualora entro i termini definiti dalla normativa d'attuazione del PUA, e comunque alla scadenza di quelli definiti per gli eventuali stralci e al più tardi allo scadere dei 10 anni dalla data di stipula della convenzione generale, dovranno comunque essere cedute gratuitamente al Comune le aree destinate ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro attuazione e fatta salva la facoltà del Comune di attuarle utilizzando le garanzie di cui all'art.6 della convenzione.

PUNTO 19 – Il Comune provvederà alla acquisizione e presa in carico delle aree, delle opere e degli impianti di urbanizzazione con le modalità ed i termini indicati nel "Regolamento per attività di vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione" (fatti salvi eventuali diversi termini stabiliti specificamente in sede di convenzione).

In ogni caso la tempistica è da ritenersi obbligo per gli atti propri del Comune, che sono comunque vincolati all'atto di cessione delle aree e delle opere sa parte del "Soggetto Attuatore".

NORME FINALI

PUNTO 20 - Il "Soggetto Attuatore" si impegna a trascrivere il vincolo di inedificabilità per le aree definite tali dal progetto urbanistico.

PUNTO 21 - La presente convenzione non esime dall'osservanza di specifiche normative urbanisticheed edilizie sia nazionali che regionali come comunali.

PUNTO 22 - La presentazione, da parte del "Soggetto Attuatore" e/o dei richiedenti finali delle singole domande di permesso di costruire è subordinata alla preventiva approvazione del Progetto Urbanistico. I permessi di costruire dei fabbricati, nonché quelli relativi alle opere di urbanizzazione, non saranno rilasciati prima della stipula della presente convenzione e previo pagamento dell'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione nonché dell'intero contributo del costo di costruzione, come riportati negli articoli 4 e 6 della convenzione stipulata.

Il "Soggetto Attuatore" e i suoi aventi causa sono tenuti ad informare il richiedente/titolare del permesso di costruire, ove soggetto diverso dai precedenti, dei patti e degli obblighi contenuti nella presente scrittura.

PUNTO 23 - "Il Soggetto Attuatore " si impegna nei confronti di questo Comune, ad imporre ai suoi aventi causa ed al richiedente/titolare del permesso di costruire, qualora soggetto diverso, i seguenti adempimenti:

a) a realizzare le opere edilizie coerenti con l'impianto del progetto urbanistico approvato;

b) a verificare, in mancanza delle opere di urbanizzazione, la corrispondenza delle opere da realizzare, anche se solo di massima riportate nel progetto urbanistico approvato, con gli uffici competenti e/o con i progetti esecutivi approvati;

c) a presentare, contemporaneamente alla richiesta dei permessi di costruire, una dichiarazione di accettazione di quanto riportato nella convenzione, fermo restando che il rilascio dei permessi di costruire è subordinato all'avvenuta presentazione dei progetti di dette opere di urbanizzazione e l'aver prestato le garanzie di cui all'art.6 della convenzione stipulata.

In precedenza letto, approvato e sottoscritto

IL SOGGETTO ATTUATORE